SEÑOR PRESIDENTE.- Pasamos a la consideración del segundo punto que figura en el Orden del Día, relativo a la Carpeta Nº 973/2012, Asociación Nacional de Afiliados, ANDA. A través de este proyecto de ley -que contó con la unanimidad de la Cámara de Representantes- se extiende el servicio de garantía de alquiler a los arrendamientos de locales comerciales e industriales con destino a la micro y pequeña empresa. No sé si el comparativo ya fue elaborado.

SEÑOR PASQUET.- Entiendo que la finalidad de este proyecto de ley es plenamente compartible, ya que habilita a la Asociación Nacional de Afiliados -ANDA- a constituirse como garantía de los arrendamientos de locales comerciales e industriales por parte de micro y pequeñas empresas. Reitero: la finalidad me parece que es sumamente compartible, pero acá hay dos cuestiones: por un lado, se habilita a ANDA -esto se hace de una manera muy sencilla, ya que basta con lo dispuesto por los artículos 1º y 2º del proyecto de ley- y, por otro, se establece un régimen jurídico especial para la actuación de ANDA como garantía en aquellos casos a los que se refiere el proyecto de ley, que ya es una cuestión diferente. Creo que primero habría que establecer las razones por las cuales ANDA tendría un régimen especial distinto al que tiene, por ejemplo, la Contaduría General de la Nación o cualquier persona que salga como fiadora de otra en un contrato de alquiler. Tenemos que ver por qué habría que establecer un régimen especial, lo cual no surge de la exposición de motivos. De todas maneras, aclaro que no he tenido tiempo de leer el debate que se puede haber dado sobre el tema en la Cámara de Representantes.

Ahora bien, veo algunos problemas en los textos de los artículos 3º, 4º y 5º. Por ejemplo, el inciso final del artículo 3º -que refiere a situaciones de falta de pago y a las actuaciones que sigan a partir de ahí- establece: “Todo ello, sin perjuicio de la facultad de ANDA de disponer la sustitución de la garantía”. Imagino que aquí se quiso decir que en esos casos ANDA podrá iniciar las gestiones correspondientes a efectos de obtener la sustitución de la garantía, si logra colmar todos los requisitos necesarios a esos efectos, dentro de los cuales -según el caso- está la voluntad del arrendador. Sin embargo, no es eso lo que se establece, sino simplemente que ANDA tendrá la facultad de disponer la sustitución de la garantía. Esto es como decir que si ANDA quiere dejar de ser fiador porque el inquilino incumplió, puede hacerlo. Por lo menos, podría interpretarse de esa manera. Creo que darle esa facultad a ANDA no corresponde y no sería pertinente porque hay que contemplar el interés del arrendador que contrató porque tenía la garantía de ANDA. Esta Administración no puede abandonar su condición de fiadora simplemente porque la situación dejó de resultarle conveniente. Insisto en esto, que debe ser un problema más de redacción que de intención. Está redactado de esa manera y debo señalarlo.

En el artículo 4º hay otras perplejidades. Fíjense los señores Senadores que dicha norma expresa: “En cualquier etapa de un procedimiento judicial, si el local comercial o industrial estuviere desocupado y las llaves no fueren entregadas al Servicio de Garantía de Alquiler de la Asociación Nacional de Afiliados, ésta solicitará la entrega judicial, la que deberá otorgarse sin más trámite”. Aquí hay varias cuestiones a tener en cuenta. Dice “en cualquier etapa de un procedimiento judicial”, pero no establece qué procedimiento judicial o cuál debe ser la causa del juicio. Con la redacción actual se trata de cualquier procedimiento judicial, pero puede no tener nada que ver con la relación de arrendamiento. Puede haber una cuestión sucesoria, de sociedad conyugal o una rescisión de contrato por incumplimiento del deber de conservación del inmueble. Hay cincuenta mil hipótesis en las que no sería procedente reclamar la entrega judicial. Por lo tanto, me parece que esto es de una vaguedad que hace inaceptable el texto propuesto.

Además, aquí se toma únicamente como referencia que el local estuviera desocupado. Pero ¿qué sucedería si el local estuviera desocupado, pero el inquilino estuviera al día con el pago de sus obligaciones? ¿Qué fundamento habría para reclamar la entrega? Si el inquilino está al día y está pagando, pero tiene desocupado el lugar porque por equis motivo ha resuelto no ocuparlo todavía y está en plazo, ¿qué razón habría para reclamar la entrega del local?

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que dan por hecho que se estaría ante un procedimiento judicial de desalojo por impago. En ese caso, en la medida en que no se entreguen las llaves, se sigue acumulando la deuda. Lo que hace ANDA es dar una garantía a alguien que se lo solicitó. Si no se le está pagando a ANDA para que pague al propietario, pero el propietario obliga a ANDA a pagarle, ésta

sigue pagando mientras el local está desocupado. Si el propietario está en un procedimiento judicial de desalojo -no significa que no haya que ajustar los términos- y en ese momento el local está desocupado, se puede exigir la entrega de las llaves, porque se está haciendo un daño adicional. No sé si me explico.

Afinada la redacción, otra discusión a tener sería si eso corresponde o no a ANDA.

SEÑOR PASQUET.- Está bien, señor Presidente; descuento que esa debe ser la intención, pero no está expresada aquí y es demasiado vago, demasiado genérico. Considero que en estas condiciones no puede votarse.

En el artículo 5º estamos ante problemas de la misma naturaleza; la redacción es demasiado amplia, carece de precisión y, con la amplitud que tiene, resulta inconveniente.

Este artículo establece: “En todo caso, hasta tanto no se haya procedido al lanzamiento, el inquilino podrá sustituir la garantía, quedando en tal supuesto clausurados de oficio los procedimientos”.

Considero que “en todo caso” es una redacción absolutamente amplia que prescinde de tomar en cuenta cualquier consideración particular sobre qué tipo de juicio es y en qué etapa está. A su vez establece: “hasta tanto no se haya procedido al lanzamiento”; sin embargo, puede tratarse de un desalojo por cualquier causal y no necesariamente tiene que ser por falta de pago.

Luego dice que “el inquilino podrá sustituir la garantía, quedando en tal supuesto clausurados de oficio los procedimientos”. Cuando el inquilino sustituye la garantía, de pronto está resolviendo el problema de ANDA, pero no el del arrendador. Y que eso determine necesariamente, inexorablemente, la clausura de oficio de los procedimientos, parece excesivo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Independientemente de la redacción, creo que aquí se refiere a un juicio que promueve ANDA contra el inquilino. Si este sustituye la garantía -obviamente, tiene que ser aceptada por el propietario- ANDA deja de ser garantía y el juicio que promovió debería quedar clausurado.

SEÑOR PASQUET.- Sí, pero estamos otra vez en lo mismo, señor Presidente. Esa puede ser la intención, que puede ser compartible, pero la redacción dice otra cosa, porque si se combinan el tercer inciso del artículo 3º -que establece que ANDA tiene la facultad de “disponer la sustitución de la garantía”, es decir, ANDA dispone- con el artículo 5º -que establece que “el inquilino podrá sustituir la garantía”- si el inquilino y ANDA se ponen de acuerdo para sacar a esta última del asunto, le clausuran el procedimiento al propietario.

Descuento que esta no es la intención, pero así quedó y me parece que no estamos en condiciones de votar el artículo con esta redacción. Es lo que quería aportar, señor Presidente.

SEÑOR DA ROSA.- Se me ocurre que si en el artículo 4º, luego de: “En cualquier etapa de un procedimiento judicial”, se agregara “de desalojo por mal pagador”, se estaría cubriendo la objeción planteada.

Otra cosa que me parece que no corresponde -más allá de que esa sea la consecuencia- es que al final del artículo 4º, donde se establece que ANDA “solicitará la entrega judicial”, se diga “la que deberá otorgarse sin más trámite”. Considero que ese es un tema de resolución del juez y que no corresponde que esté establecido en la ley. En todo caso, la frase debería terminar en: “ésta solicitará la entrega judicial”, y eliminar la expresión: “la que deberá otorgarse sin más trámite”.

SEÑOR PASQUET.- Coadyuvando con el señor Senador Da Rosa, la expresión “sin más trámite” significa sin escuchar a la otra parte. No hay ninguna razón para quebrar el principio de bilateralidad y disponer a pedido de ANDA, sin escuchar a la parte actora del juicio.

Muchas gracias.

SEÑOR DA ROSA.- Eso era lo que quería decir con relación al artículo 4º. Me parece que son modificaciones que necesariamente habría que introducir para mejorarlo.

SEÑOR MOREIRA.- En cuanto a lo que manifestaba el señor Senador Da Rosa, me parece que es mejor establecer: "de un procedimiento judicial de desalojo", y no "desalojo por mal pagador". Es decir, que simplemente establezca "de desalojo", porque este podría ser por vencimiento de plazo o por otra razón, por ejemplo, por cambio de destino.

SEÑOR PRESIDENTE.- El artículo 4º debería aplicarse cuando se da la hipótesis del artículo 3º, y voy a poner un ejemplo. Una persona alquila a otra un local y pone como garantía a ANDA; siempre paga pero nunca le pone muebles ni nada por el estilo. Cuando se vence el contrato, el propietario inicia un juicio de desalojo en los términos normales, y creo que eso se debería respetar porque ANDA, que es la garantía, no fue perjudicada porque le pagaron mes a mes y el propietario recibió lo que le correspondía y no tuvo un perjuicio. Además, éste sabe que cuando se vence un contrato de alquiler no se entrega la llave al otro día. Personalmente, considero que esa situación se da por mal pagador o por las hipótesis que establece el artículo 3º, independientemente de su frase final, que hace referencia a la garantía.

Por otra parte, quiero señalar que esta Asociación tiene aspectos positivos, porque brinda una garantía al inquilino, cuando cada vez menos gente lo hace, y tiene un procedimiento por el que regula que no le dejen el clavo -para decirlo de alguna manera- por más de dos o tres meses. Ahora queremos ampliar este sistema, que reitero es relativamente bueno -recordemos que hay gente que solo alquila a través de ANDA o de la Contaduría General de la Nación- a los locales comerciales, pero ¿qué pasa cuando hay impagos? Se sigue el mismo procedimiento que tienen actualmente las personas físicas, lo que considero correcto, pero en el caso de que se esté pagando, debería irse por los canales normales.

SEÑOR LORIER.- Parto de los aspectos positivos que posee este proyecto de ley, en tanto favorece a un amplísimo conglomerado de micro y pequeñas empresas que, a pesar de que constituyen la mayoría de las unidades productivas del país, a veces tienen dificultades para acceder a locaciones o a otros elementos que le permitan desarrollarse. Entonces, lo primero es reconocer que el proyecto de ley tiende a favorecer a este sector tan importante de la vida productiva nacional. Recién en un segundo lugar debemos entrar a considerar algunos aspectos vinculados con la redacción y, en ese sentido, comparto que debemos hacer algunos ajustes para que no dé lugar a dudas y la legislación quede prolija, porque esa es nuestra función.

En ese sentido, quiero hacer las siguientes consideraciones. El artículo 3º refiere a la falta de pago -que era una preocupación que tenían el Legislador y también ANDA- y esto determina una serie de aspectos que siguen a continuación. Por tal motivo, sugiero que en el artículo 4º, luego de: "En cualquier etapa de un procedimiento judicial" se agregue: "por falta de pago" y luego se siga con la redacción actual, que dice: "si el local comercial o industrial estuviere desocupado". Estimo que esa generalidad que, compartimos, no debería tener el artículo 4º, podría obviarse con la redacción sugerida por el señor Senador Da Rosa o -siguiendo la misma terminología del segundo inciso del artículo 3º- con mi propuesta de agregar: "por falta de pago". Creo que así se subsanaría el tema de la generalidad de un procedimiento judicial que, tal como se expresa, es de una amplitud que podría dar lugar a interpretaciones que no son correctas y nosotros tenemos la tarea de afinar, teniendo en cuenta que se trata de una iniciativa muy buena para este sector.

Sinceramente, con respecto al artículo 5º, creo que tendríamos que trabajarlo un poco más para salvar la dificultad que señalaba el señor Senador Pasquet.

Por su parte, en el caso del artículo 4º, pienso que está bien hacer el agregado que se propone. Luego de: "En cualquier etapa de un procedimiento judicial" debería decir: "por falta de pago".

SEÑOR NIN NOVOA.- En el mismo sentido que el señor Senador Lorier, me gustaría hacer el siguiente comentario.

Me parece que la diferencia que hay entre la garantía para el alquiler de casa habitación y la de locales comerciales es que en el primer caso, en general, el monto del alquiler se puede descontar de un sueldo, del salario que recibe el inquilino. Pero en el caso de las pequeñas y medianas empresas no siempre existe la posibilidad de hacer esa retención. El artículo 3º se refiere, precisamente, a los casos en que no puedan descontarse, en todo o en parte, los alquileres y sus accesorios contratados con destino a locales comerciales e industriales, en cuyo caso la persona tendría que ir todos los meses a ANDA a pagar el alquiler, sin perjuicio de que esta ya le haya o no pagado al propietario del inmueble. Entonces, el artículo 4º está en consonancia con el 3º, que se refiere a la falta de pago. Por lo tanto, creo que no estaría de más la propuesta que hizo el señor Senador Lorier -no sé si no la hicieron también los señores Senadores Da Rosa y Pasquet- de agregar "por falta de pago" porque, obviamente, se refiere a esa situación. De lo contrario, podría interpretarse que se trata de cualquier procedimiento judicial, de cualquier índole o naturaleza, que nada tenga que ver con la morosidad del inquilino.

SEÑOR MOREIRA.- Para mí habría que agregar la palabra "desalojo", porque puede haber otras contingencias que no sean la falta de pago como, por ejemplo, un cambio de destino, que el local comercial esté ocupado por veinte familias, en cuyo caso se corre el riesgo de destrucción o de otro tipo de cosas. Pienso que el término "desalojo" es mucho más abarcativo.

Honestamente, desconozco cuál es el régimen para pedir la entrega en el caso de casa habitación. Como dice el señor Senador, seguramente en muchos casos se haga una retención del sueldo, pero no sucede así cuando la gente no tiene un empleo estable. En este último caso no sé cuál es el régimen por el que se rige ANDA para pedir la entrega o la sustitución de la garantía; no lo conozco porque no lo he estudiado. Esto se prevé solo para locales comerciales e industriales.

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que el artículo 5º no representa tanto una garantía para ANDA sino más bien para el inquilino, puesto que expresa: "En todo caso, hasta tanto no se haya procedido al lanzamiento, el inquilino podrá sustituir la garantía" -pero para sustituir la garantía, esta debe ser aceptada por el propietario y no por ANDA- "quedando en tal supuesto clausurados de oficio los procedimientos". Independientemente de que se pueda corregir la redacción, doy por descontado que si ANDA intima al inquilino porque no le está pagando y, antes del lanzamiento, este sustituye la garantía, clausurándose los procedimientos, no sé qué ocurre con esa deuda de dos o tres meses de alquiler. O sea, no sé qué sucede con ANDA, pero al inquilino se le clausuran de oficio los procedimientos. Entonces, claramente, esta es una garantía para el inquilino.

(Intervención del señor Senador Moreira que no se oye.)

En ese caso no se clausura, y ANDA puede seguir con el pleito.

SEÑOR PASQUET.- Obviamente, nadie discute -por lo menos no ha sido planteado- la finalidad del proyecto de ley, que nos parece compartible, pero es evidente que hay problemas técnicos. Quiero recordar que el Poder Legislativo tiene vigente un convenio con el Colegio de Abogados -que esporádicamente critica los problemas de técnica legislativa que acusan las leyes que sancionamos- mediante el cual podemos recabar su apoyo para este tipo de tareas. Me parece que esta es una ocasión bien indicada como para solicitar el asesoramiento del Colegio a fin de que nos dé una mano con este tema.

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que no existe un acuerdo con el Colegio de Abogados.

SEÑOR PASQUET.- Me parece que sí.

(Dialogados)

SEÑOR PRESIDENTE.- Entonces, seguimos el procedimiento que sugiere el señor Senador Pasquet y lo incluimos en el Orden del Día dentro de quince días para ver si antes tenemos una respuesta. A la vez, solicitamos a quienes plantearon algunas inquietudes que presenten una redacción sustitutiva, sobre todo en lo relativo a incluir la expresión “procedimiento de desalojo” o “por impago”.

Antes de continuar con el Orden del Día, quiero decir que el señor Senador Nin Novoa me informó -supongo que el señor Senador Pasquet comparte esa información- que se reunió la Subcomisión que debía analizar el Código General del Proceso. Además de estos dignos señores Senadores, debió haber contado con la presencia del señor Senador Gallinal y del señor Presidente, pero no pudieron concurrir.

Lo cierto es que se hizo un comparativo con más de 500 artículos, dos tercios de los cuales están siendo modificados. Algunos de esos cambios son leves, solo técnicos, aunque en algunos aspectos pueden ser más o menos abarcativos.

Cabe destacar que este proyecto tiene el apoyo de los procesalistas y fue votado en forma unánime por la Cámara de Representantes.

Entonces, más allá de que la Subcomisión se siga reuniendo, propongo que el 6 o el 13 de noviembre dediquemos una sesión -o lo incluyamos como primer punto del Orden del Día- para analizarlo. La intención de las tres Bancadas es no hacer modificaciones a este proyecto de ley, pero me gustaría que cada uno de los partidos, con sus asesores le dé un último repaso a este comparativo, de manera que en las últimas semanas de noviembre o la primera de diciembre pudiéramos votar el nuevo Código General del Proceso.

SEÑOR NIN NOVOA.- Quisiera dar alguna información complementaria.

Efectivamente, nos reunimos con el señor Senador Pasquet y estuvimos viendo cuáles serían los criterios que utilizaríamos para abordar este trabajo. Es un Código que tiene más de 500 artículos y se modifican 198. Creo que dar un ejemplo es la mejor manera de mostrar la cuantía o el valor de esos cambios. El artículo 1º comienza diciendo: “Sustitúyense los artículos que se establecen a continuación de la Ley Nº 15.982, de 18 de octubre de 1988 (Código General del Proceso), por los siguientes:”. El primero que se menciona es el 5º; el vigente comienza diciendo: “Buena fe y lealtad procesal” y el que votó la Cámara de Representantes: “(Buena fe, lealtad y colaboración procesal)”. De este tipo de modificaciones, que agregan o mejoran términos, hay un sinnúmero. Hay incisos enteros que se cambian de un artículo a otro -por ejemplo, del artículo 134 al 136- y hay otros que son más profundos, que dan más garantías, más derechos, etcétera.

Me llamó la atención, por ejemplo, el tema de los niños. En el artículo 32, vinculado a la capacidad, hay una larga descripción en la que, entre otras cosas, se establece: “Los niños y adolescentes tienen los siguientes derechos en el proceso”, y luego se hace un detalle que no estaba en la disposición vigente.

Entonces, concuerdo con la propuesta del señor Presidente. Vamos a estudiarlo, obviamente con el apoyo de nuestros asesores.

El señor Senador Pasquet me informaba que recordaba algunas consideraciones que en su momento había hecho la Suprema Corte de Justicia, que yo no sé de cuándo son.

En definitiva, entonces, me parece que dentro de quince días estaríamos en condiciones de tratar este proyecto.

SEÑOR MOREIRA.- ¿El Instituto de Derecho Procesal participó?

SEÑOR PASQUET.- Sí, señor Senador; participó en la elaboración de todo el anteproyecto.

SEÑOR PRESIDENTE.- El objetivo es no modificar nada, porque de lo contrario el proyecto volvería a la Cámara de Representantes y no necesariamente los señores Diputados tienen que estar de acuerdo con las modificaciones que se le puedan realizar, por lo que correríamos el riesgo de llegar a la instancia de la Asamblea General.

(Dialogados.)

Creo que si lo aprobáramos en la última semana de noviembre o la primera de diciembre, estaríamos bien. De manera que podríamos considerarlo en la sesión del 6 de noviembre o, en todo caso, incluirlo como primer punto en la sesión del día 13. Si no hubiera observaciones, lo aprobaríamos en esa sesión, designaríamos al Miembro Informante y luego coordinaríamos con el señor Presidente del Senado si lo consideramos en alguna sesión extraordinaria en el mes de noviembre o en la primera de diciembre.

(Apoyados.)